

学校编码：10384

学号：17920121150863

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

房地产信托的风险控制研究——以A信托公司为例

A Research on the risk control of real
estate trust —with A trust company as an
example

孙璐

指导教师：王志强

专业名称：工商管理硕士(工商管理硕士)

答辩日期：2016年3月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外，该学位论文为()课题(组)的研究成果，获得()课题(组)经费或实验室的资助，在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。)

声明人(签名)：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文(包括纸质版和电子版)，允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

()1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于
年 月 日解密，解密后适用上述授权。

()2. 不保密，适用上述授权。

(请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。)

声明人(签名)：

年 月 日

摘 要

近年来，调控房地产政策不断出台不仅使得房地产行业处于风口浪尖上，也使得房地产信托产品的政策性风险加大，房地产信托产品更是遭受了“寒潮”：产品的出险情况越来越多、到期兑付高峰逐渐来临，新增的房地产信托项目也在逐步减少。正是基于这些背景，本文以房地产信托产品的风险控制为研究选题，先对整个信托相关理论进行阐述，再对信托行业和房地产信托的发展现状做分析，然后对房地产信托风险管理体系、存在问题、体系构建进行分析，最后以A信托公司风险控制体系为例来具体阐述这些风控措施都是如何使用和改善的。

本文在风险控制相关理论方面主要介绍COSO风险管理系统和金融风险控制对策，以COSO风险管理系统为依据，对信托公司的风险管理系统及房地产信托产品做分析。以信托公司的实例来体现COSO风险管理系统的应用和金融风险控制的应用，以及COSO风险管理系统和金融风险对策对房地产信托产品风险控制措施的影响。最后，希望监管机构能够针对信托产品出具合理的监管法规。

通过本文的研究，希望对我国信托行业的健康发展，特别是房地产信托业合理有效的发展提供有益的借鉴。

关键词：房地产信托；风险控制；COSO

Abstract

Regulation and control of real estate policy has been introduced, not only makes the real estate industry is highly concerned, but also makes the real estate trust products policy risks. The real estate trust products is suffered "cold". The risk of real estate trust products more and more, due to the peak of the arrival of the peak. New real estate trust projects are gradually reduced.

It is based on this background, this thesis is based on the risk control measures of real estate trust products. First, the thesis expounds the theory of trust. Second, analysis of the trust industry and the development of real estate trust. Third, analysis of the real estate trust risk management system, problems, system construction. Finally, take the risk control system of A trust company as an example to show how these risk control measures are used and improved.

This paper mainly introduces the COSO risk management system and financial risk control measures in risk control theory. Analysis of the risk management system and the real estate trust products based on COSO risk management system. The application of COSO risk management system and the application of the financial risk control are reflected by the trust company, and the impact of COSO risk management system and financial risk countermeasure on the risk control measures of real estate trust products. Hope that regulatory agencies can issue a reasonable regulatory laws and regulations for the trust products.

Through the research of this paper, we hope to provide useful reference for the healthy development of our country's trust industry, especially the reasonable and effective development of real estate trust industry.

Keywords: REITs; Risk Control; COSO

参考资料

- [1] 中国信托业协会.信托基础[M].北京:中国金融出版社,2012
- [2] 中国人民大学信托与基金研究所.2014年中国信托公司经营蓝皮书[M].北京:中国经营出版社,2014
- [3] 陈婷.集合信托产品宏观风险和微观管理研究—以荣腾商业地产投资信托计划为例[D].苏州:苏州大学,2014
- [4] 周广庆.对经济形势“三期叠加”论断下发展小企业业务的若干思考[J].金融经理(理论版).2015,(1): 166-167
- [5] D.J·海顿.信托法[M].北京:法律出版社,2004. 12-17
- [6] 中国信托业协会.信托法[M].北京:中国金融出版社,2012
- [7] 中国信托业协会.信托公司经营实务[M].北京:中国金融出版社,2012
- [8] 中国信托业协会.信托监管与自律[M].北京:中国金融出版社,2012
- [9] 徐虔.泛信托时代信托业的挑战与呼唤-访国民信托有限公司董事长杨小阳[J].银行家.2014,(5):46
- [10] 企业风险管理-整合框架[M].辽宁:东北财经大学出版社
- [11] 刘海龙,王慧.金融风险管理[M].北京:中国财经出版社
- [12] 王巍.房地产信托投融资实务与典型案例[M].北京:经济管理出版社,2012.25-29
- [13] Brueggeman William B,Fisher Jeffrey D.Real Estate Finance and Investments[M].北京:机械工业出版社.2003.29
- [14] 张淳.论由受托人享有的信托财产所有权[J].江海学刊.2007,(5):124-130
- [15] 赵红梅.债权认购结构化房地产信托产品次级信托单位的相关问题[J].知识经济.2011,(16):85
- [16] 楚志刚.房地产企业信托业务风险浅析[J].合作经济与科技.2014,(15):85-86
- [17] 聂磊、王伟.中小企业信托融资案例研究[J].时代经贸.2013,(21):97-98
- [18] 张玉梅、王子柱、李颖.紧缩调控政策下房地产信托违约风险及防范[J].深圳大学学报(人文社会科学版).2013,(6):127-131
- [19] 徐照.住房反向抵押贷款的模式研究[D].南京:东南大学,2008
- [20] 刘冬菊.浅谈新宏观形势下我国房地产企业融资困境及对策[J].现代商业.2012,(6):50-51

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.